



TRIBUNALE ORDINARIO - PARMA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

60/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA FILOMENA ERRICO

CUSTODE:

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/10/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Giulio Rustici

CF:RSTGLI52S11G337P

con studio in PARMA (PR) BORGO A. MAZZA 1

telefono: 0521234601

email: rustici@studiomalandri.it

PEC: giulio.rustici@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PARMA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 60/2025

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno agricolo a NOCETO STRADA COMUNALE DI GABBIANO, della superficie commerciale di **40.910,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo di mq 40.910 (catastali) pari a biolche parmigiane 13,28.

Identificazione catastale:

- foglio 73 particella 115 (catasto terreni), partita 2040, qualita/classe SEMINATIVO classe 4, superficie 9450, reddito agrario 65,89 €, reddito dominicale 34,16 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 73 particella 120 (catasto terreni), qualita/classe PRATO classe U, superficie 6650, reddito agrario 17,17 €, reddito dominicale 22,32 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
N.B.: per praticità si inseriscono i confini dell'intero corpo di terreni di forma irregolare e precisamente partendo da nord in senso orario ragioni: mapp. 151, 157, 162, 159, 121, strada Comunale di Gabbiano, 160, 179, 155.
- foglio 73 particella 156 (catasto terreni), partita 2040, qualita/classe SEMINATIVO classe 4, superficie 16130, reddito agrario 112,46 €, reddito dominicale 58,31 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 73 particella 178 (catasto terreni), partita 2040, qualita/classe SEMINATIVO ARBOR classe 4, superficie 8680, reddito agrario 6.052,00 €, reddito dominicale 3.586,00 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia collina, i seguenti sistemi irrigui: inesistenti, sono state rilevate le seguenti colture arboree: attualmente a frumento ,

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	40.910,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 70.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 66.500,00
Data di conclusione della relazione:	01/10/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo ai sensi art. 45 L. 203/1982, stipulato il 01/10/2024, con scadenza il 31/12/2039, registrato il 15/11/2024 a Fidenza ai nn. Serie 3T n° 1982 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 400/anno. Lo scrivente ritiene, vista la particolarità dei terreni agricoli (terreni bianchi e argillosi), che il valore/anno possa edssere considerato congruo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 26/05/2025 a Parma ai nn. RP 8175, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario n° 1823 del 22/04/2025, pubblico ufficiale Tribunale di Parma

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

Ulteriori avvertenze:

TRATTASI DI TERERENI AGRICOLI.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Gli immobili sono pervenuti alla

per la quota di 1/1 della

piena proprietà, con atto di divisione Dott. Giuseppe Iannello del 28.11.2024 rep.30545 trascritto a Parma il 11.12.2024 al n.19495 RP coi

Gli immobili sono pervenuti ai

, per la complessiva quota di 1/2 della piena proprietà, per successione legittima al), deceduto il 27.10.2022, registrata a Parma il 10.11.2023 al n.481944 vol.88888 trascritta a Parma il 13.11.2023 al n.17525 RP ed accettazione tacita di eredità con atto Dott. Giuseppe Iannello del 28.11.2024 rep.30545 trascritto a Parma il 11.12.2024 al n.19494 RP

Gli immobili erano pervenuta al per la quota di 1/2 della piena proprietà, ed al , per la quota di 1/2 della piena proprietà, Dott. Gianni Mazzaschi del 23.09.68 rep.7525 trascritto a Parma il 02.10.68 al n.6663 vol.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di ATTO DI DIVISIONE (dal 28/11/2024), con atto stipulato il 28/11/2024 a firma di Dott. Giuseppe Iannello ai nn. rep 30545 di repertorio, trascritto il 11/12/2024 a Parma ai nn. RP 19495

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

TRATTASI DI TERERENI AGRICOLI PERTANTO NON CI SONO TITOLI EDILIZI

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

TRATTASI DI TERERENI AGRICOLI.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN NOCETO STRADA COMUNALE DI GABBIANO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a NOCETO STRADA COMUNALE DI GABBIANO, della superficie

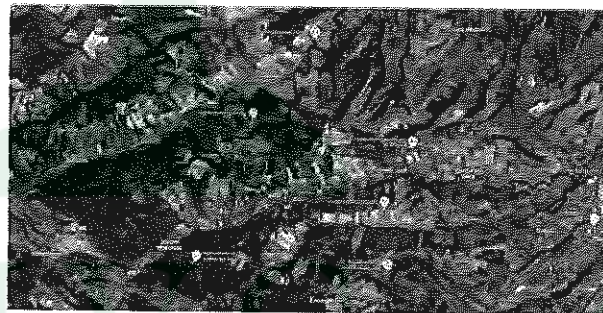
commerciale di **40.910,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo di mq 40.910 (catastali) pari a biolche parmigiane 13,28.

Identificazione catastale:

- foglio 73 particella 115 (catasto terreni), partita 2040, qualita/classe SEMINATIVO classe 4, superficie 9450, reddito agrario 65,89 €, reddito dominicale 34,16 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 73 particella 120 (catasto terreni), qualita/classe PRATO classe U, superficie 6650, reddito agrario 17,17 €, reddito dominicale 22,32 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
N.B.: per praticità si inseriscono i confini dell'intero corpo di terreni di forma irregolare e precisamente partendo da nord in senso orario ragioni: mapp. 151, 157, 162, 159, 121, strada Comunale di Gabbiano, 160, 179, 155.
- foglio 73 particella 156 (catasto terreni), partita 2040, qualita/classe SEMINATIVO classe 4, superficie 16130, reddito agrario 112,46 €, reddito dominicale 58,31 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 73 particella 178 (catasto terreni), partita 2040, qualita/classe SEMINATIVO ARBOR classe 4, superficie 8680, reddito agrario 6.052,00 €, reddito dominicale 3.586,00 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia collina, i seguenti sistemi irrigui: inesistenti, sono state rilevate le seguenti colture arboree: attualmente a frumento ,



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono NON PRESENTI). Il traffico nella zona è locale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

	40.910,00	x	100 %	=	40.910,00
Totale:	40.910,00				40.910,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 70.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 70.000,00**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 70.000,00**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Nel criterio di stima si è tenuto conto dell'oggettivo stato dei terreni, della loro orografia e della loro composizione (terreni argillosi con scarsa produttività). Si sono consultati i Valori Agricoli Medi della Regione Agraria n° 3 e sentito anche il parere di tecnici specializzati in agricoltura.

Le fonti di informazione consultate sono: , ed inoltre: Valori Agricoli Medi della provincia di Parma, Regione Agraria n° 3

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	40.910,00	0,00	70.000,00	70.000,00
				70.000,00 €	70.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 70.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 3.500,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 66.500,00**

data 01/10/2025

il tecnico incaricato
Giulio Rustici

I.V.G.